



COMUNE DI DECIMOMANNU

Provincia di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 13 del 16/07/2015

COPIA

Oggetto: MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI AREE DEL PIANO DI ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - RINVIO.

L'anno duemilaquindici il giorno sedici del mese di luglio, solita sala delle adunanze, alle ore 18:30, in seduta straordinaria, pubblica, in prima convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

MARONGIU ANNA PAOLA	P	BISCARO MICHELE	P
MAMELI MASSIMILIANO	P	PORCEDDU LUIGI	P
CAEDDU MONICA	P	COCCO ARNALDO	P
TRUDU LEOPOLDO	P	GRUDINA ALBERTA	P
SODDU FRANCESCA	P	GAI VINCENZA MARIA CRISTINA	P
GIOI LIDIA	P	GRIECO MARIO	P
ARGIOLAS ROSANNA	P		
CASSARO PAOLO	P		
CARIA CARLO	P		
LITTERA LUCA	P		
URRU MATTEO	A		

Totale Presenti: 16

Totali Assenti: 1

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco ANNA PAOLA MARONGIU.

Assiste il Segretario Comunale MARIA BENEDETTA FADDA.

Vengono, dal Signor Presidente, nominati scrutatori i Signori:

CARLO CARIA

FRANCESCA SODDU

MARIO GRIECO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto che:

In proseguo di seduta il Presidente, apre il 3° punto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, proposta n. 19 del 18/06/2015, avente ad oggetto "MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI AREE DEL PIANO DI ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI", e cede la parola all'assessore Trudu.

L'assessore Trudu illustra in linea generale tutte le modifiche e gli aggiornamenti fatti all'ormai "datato" regolamento del Piano per gli Insedimenti Produttivi (PIP) soffermandosi su alcune di queste modifiche apportate per risolvere alcune problematiche degli attuali concessionari e precisamente quella più importante la successione nei lotti PIP inter vivos e mortis causa;

Aperta la discussione nell'ordine intervengono:

- il consigliere Cocco per chiedere preliminarmente se c'è stato uno scambio delle deleghe assessoriali, ossia se l'assessore Trudu, lavori Pubblici, abbia preso la nuova delega alle attività produttive. Ringrazia comunque l'assessore per aver illustrato la pratica e addirittura sollevato alcune perplessità che lui condivide appieno. Se è vero che i lotti PIP vengono dati a seguito di graduatoria, se è vero che bisogna cercare di dare "ristoro" a chi non ce la fa, ciò nonostante non ritiene possibile che un lotto PIP concesso a chi in possesso di certi requisiti per evitare speculazioni, possa comunque permettersi che passi nell'asse ereditario senza alcuna limitazione. Chiede inoltre quanto la PA può tollerare in ordine al tempo dalla concessione del lotto senza che si realizzi alcunché. Infine conclude sostenendo che l'impostazione delle problematiche vanno nella direzione giusta, però che sarebbe necessario apportare delle correzioni come osservato;

- il consigliere Grieco per affermare che le riflessioni fatte dal collega che l'ha preceduto sono state tutte sollevate durante i lavori della commissione consiliare competente, e che le stesse sarebbero state fugate se ci fosse stato qualcuno ad illustrare l'argomento come ha fatto in Aula il collega Trudu. Sostiene di avere diverse perplessità per i rapporti instaurati con Abbanoa, infatti reputa che gli assegnatari del PIP debbano consorziarsi per ottenere l'erogazione dell'acqua da Abbanoa, mentre la PA non deve assolutamente caricarsi di certe responsabilità e di certi oneri patrimoniali al fine di evitare danno erariale. Infine chiede il rinvio della pratica e il supporto giuridico del Segretario per sviscerare meglio detta problematica;

- la consigliera Gai che solleva un dubbio di legittimità sui criteri delle graduatorie di cui all'art. 8 di pagina 9;

- l'assessore Trudu per chiedere se nell'ambito dell'assegnazione del PIP e del PEEP si possano agevolare i residenti, ovvero se ciò possa ritenersi contrario ai principi europei;

- il Segretario pur riconoscendo che dette problematiche vadano approfondite, di primo acchito ritiene si possa sostenere che per i PEEP si possa agevolare il residente, mentre per il PIP, in applicazione ai principi europei, reputa si debba fare altro discorso. Riflettendo, infatti, ritiene che se viene un grosso imprenditore ad investire nell'area PIP rispetto ad un piccolo imprenditore locale produce un indotto economico e lavorativo di gran lunga maggiore rispetto a quest'ultimo;

- il consigliere Cocco per sottolineare alcuni aspetti ed esternare dubbi e perplessità che bisogna prendere in dovuta considerazione per evitare ricorsi che possano aprire contenziosi;

- la consigliera Grudina solleva anche lei diverse perplessità in merito ai beneficiari delle aree PIP per quanto concerne ad esempio "l'impresa in fase di costituzione" e "soggetti non dotati di partita IVA". Richiama poi l'attenzione sul secondo capoverso della proposta in esame in merito ad Abbanoa;

- il Segretario su richiesta di diversi consiglieri per illustrare le azioni intraprese dall'Amministrazione contro la nuova Autorità Regionale perché Abbanoa eroghi il servizio idrico fognario ai proprietari dei lotti PIP;

- l'assessore Trudu per spiegare al Consiglio come si sono sviluppate tutte le problematiche sorte tra i concessionari e Abbanoa;

Chiusa la discussione il Sindaco propone il rinvio dell'argomento ad altra seduta e chiede al Consiglio di esprimersi in merito.

Espletata regolare votazione in forma palese, con l'ausilio degli scrutatori nominati, accerta il seguente esito:

Presenti	n. 15 (è assente il consigliere Cocco)
Votanti	n. 15
Voti favorevoli	n. 15
Voti contrari	n. //
Astenuti	n. //

La proposta di rinvio è accolta.

Visto l'esito della votazione

DELIBERA

Di rinviare l'ordine del giorno avente ad oggetto "MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI AREE DEL PIANO DI ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI." ad altra seduta del Consiliare.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to Anna Paola Marongiu

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Maria Benedetta Fadda

PARERI FAVOREVOLI ESPRESSI AI SENSI DEL D.LGS. N. 267/2000

REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile Del Iv Settore

F.To Saba Patrizia

REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile Settore Finanziario

F.To Dessi Mauro

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che la presente Deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal giorno 23/07/2015 al 07/08/2015 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma 1, della L.R. n. 38/1994 e ss.mm.ii..

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Maria Benedetta Fadda

Copia ad uso amministrativo per la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

☒ a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal **23/07/2015** al **07/08/2015** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000).

☐ a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000).

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.To Maria Benedetta Fadda



REGOLAMENTO PER CONCESSIONE DI AREE DEL PIANO DI ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 27.01.2000

Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 27.07.2000

Modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. del

In grassetto il testo modificato dalla commissione consiliare (art. 13)



ARTICOLO 1 – FINALITÀ DEL PIANO	3
ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DEI LOTTI	3
ARTICOLO 3 - BENEFICIARI.....	3
ARTICOLO 4 - BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA.....	4
ARTICOLO 5 -DOMANDE	5
ARTICOLO 6 – COMMISSIONE TECNICA.....	7
ARTICOLO 7 - ISTRUTTORIA ED ESAME DELLE DOMANDE E CONCESSIONE DELLE AREE.....	8
ARTICOLO 8 – CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA.....	9
ARTICOLO 9 -RISERVA.....	10
ARTICOLO 10 - ELEMENTI ESSENZIALI PER LE CONVENZIONI.....	11
ARTICOLO 11 -CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE.....	12
ARTICOLO 12 - MODALITÀ DI PAGAMENTO	12
ARTICOLO 13 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO	12
ARTICOLO 14 - SANZIONI.....	13
ARTICOLO 15 - CESSIONE E LOCAZIONE DELL'IMMOBILE.....	13
ARTICOLO 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	14
ARTICOLO 17 - DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE.....	14
ARTICOLO 18 - ENTRATA IN VIGORE.....	14



ARTICOLO 1 – FINALITÀ DEL PIANO

Il Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi, redatto ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71, prevede lo sviluppo ed il fabbisogno delle attività artigianali e piccolo industriali di immediato insediamento o di prossimo impianto.

Al fine di venire incontro, nel quadro di ristrutturazione delle piccole e medie aziende, alle necessità degli operatori economici, artigiani e piccoli industriali, il Comune di Decimomannu mette a disposizione le aree comprese nel suddetto piano.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DEI LOTTI

Le aree attrezzate saranno destinate esclusivamente ad insediamenti piccolo industriali e artigianali, questi ultimi appartenenti ad attività di tipo produttivo, quali manifatturiero, costruzioni, installazioni, etc., con esclusione delle attività puramente commerciali, agricole, di servizio e comunque non produttive.

Le aree disponibili verranno cedute per il 50% in proprietà e per il 50% in diritto di superficie ai sensi del 6° comma dell'art. 27 della Legge 865/1971.

Il diritto di superficie avrà la durata di 99 anni e potrà essere rinnovato a richiesta del concessionario o avente diritto.

Il corrispettivo in caso di rinnovo della concessione verrà determinato sulla base del prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso aumentato della spesa prevista con stima per il rinnovamento delle urbanizzazioni.

Nel caso di cessione delle aree con diritto di superficie ad enti pubblici o ad imprese a prevalente partecipazione pubblica, il diritto stesso è concesso a tempo indeterminato (Legge 865/1971 art. 27) per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata.

ARTICOLO 3 - BENEFICIARI

Possono concorrere all'assegnazione dei lotti le imprese, costituite o in fase di costituzione in forma singola o associata, consorzi di imprese e le società consortili, anche in forma cooperativa, enti pubblici ed aziende a partecipazione statale.

La qualifica di esercente attività produttive dovrà essere comprovata dall'iscrizione nel Registro delle imprese o da certificazioni equipollenti nel caso di imprese non aventi sede in Italia. Non saranno ammesse quelle attività che, pur rientrando nella classificazione di cui all'art. 1, si concretizzano esclusivamente nella realizzazione di depositi, aree di sosta e/o di custodia, magazzini, uffici o altro che non siano complementari ed accessori all'attività produttiva e quelle attività che trattano o producono materiali altamente tossici e/o esplosivi.

La qualifica di industriale o artigianale dovrà essere dedotta rispettivamente dal registro delle imprese industriali e dall'albo delle imprese artigiane, o dall'albo delle cooperazioni della Provincia di Cagliari.



I soggetti beneficiari summenzionati, qualora intendano acquistare il lotto assegnato ed edificare l'immobile con operazioni finanziarie di leasing immobiliare, possono chiedere che l'atto di assegnazione sia stipulato con un istituto di leasing immobiliare indicato dall'assegnatario assumendo la veste di utilizzatore, con facoltà di acquisire la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto.

ARTICOLO 4 - BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Per la cessione delle aree ricadenti nel Piano per gli Insedimenti Produttivi, il Responsabile del competente Servizio comunale con proprio atto approva e successivamente pubblica un bando, con allegato lo schema di convenzione da sottoscrivere in sede di assegnazione, finalizzato all'approvazione di una graduatoria compilata in base agli articoli seguenti.

Al fine di dare adeguata pubblicità all'assegnazione delle aree disponibili del P.I.P. il bando dovrà essere affisso al pubblico per un periodo minimo di 30 giorni.

Il bando deve indicare:

- a) Requisiti e condizioni di partecipazione delle imprese all'assegnazione dei lotti;
- b) Parametri di valutazione (criteri generali e sub-criteri) per la formazione della graduatoria di assegnazione dei lotti;
- c) Elenco dei lotti disponibili, già nella piena proprietà del Comune;
- d) Superficie di ogni singolo lotto;
- e) Tipo di cessione: in proprietà o in diritto di superficie;
- f) Costo di ogni singolo lotto (€/m²);
- g) Termini e modalità di pagamento e garanzie fidejussorie;
- h) Tempi e criteri di utilizzazione, prescrizioni e vincoli (attuazione dell'intervento, ammissibilità della vendita, termini e modalità di controllo della cessione in uso e/o della vendita, casi di rescissione del contratto di cessione e decadenza);
- i) Modalità e tempi di presentazione delle domande e documentazione da allegare;
- j) Priorità nell'assegnazione delle aree ed eventuali punteggi;
- k) Scadenza del bando;

Gli eventuali lotti, compresi e non nel bando, che per qualsiasi motivo dovessero rientrare nella disponibilità del Comune potranno essere assegnati per tutto il periodo di validità della graduatoria ai soggetti collocati in posizione utile. In caso di decadenza o rinuncia, l'avvio del procedimento e l'assunzione del conseguente atto dirigenziale devono essere stati notificati alla ditta destinataria prima della pubblicazione del bando, restando da definire solo la stipulazione dell'atto pubblico con il quale l'Amministrazione comunale rientra nella piena disponibilità del lotto.



ARTICOLO 5 -DOMANDE

I soggetti che intendono richiedere l'assegnazione di aree nel Piano degli Insedimenti Produttivi devono produrre apposita domanda nei termini e nei modi previsti e definiti nel bando e deve contenere l'indicazione dei lotti prescelti in ordine di preferenza.

Le domande di assegnazione dei lotti, redatte in bollo, dovranno essere presentate dagli operatori interessati e sottoscritte, per esteso, dal titolare o legale rappresentante della ditta.

I richiedenti devono possedere, nei termini stabiliti dal bando di assegnazione e a pena di esclusione, i seguenti requisiti minimi:

- a) Iscrizione al Registro delle imprese e dove previsto all'Albo delle imprese della Provincia di appartenenza e/o ad altri Albi e Registri specificatamente previsti in funzione del tipo di attività, come ad esempio l'iscrizione nel registro degli esercenti il commercio della Provincia;
- b) Iscrizione all'Ufficio Anagrafe della Camera di Commercio della Provincia di appartenenza, CCIAA, fatta salva la possibilità, per i partecipanti non ancora costituiti sotto forma di impresa, che tale requisito sia posseduto alla data di stipulazione dell'atto di assegnazione;
- c) Per le imprese o società, anche in corso di costituzione, l'istituzione entro sei mesi dalla data di stipulazione della concessione, del domicilio fiscale e della sede legale nel Comune di Decimomannu;
- d) Non essere stato destinatario di provvedimento di decadenza dall'assegnazione di altro lotto analogo in territorio di Decimomannu, salvo il caso di cui alla successiva lettera g);
- e) Non aver ottenuto in assegnazione altro lotto nello stesso P.I.P. o in altro P.I.P. nel territorio di Decimomannu, fatta eccezione per i casi di cui alla successiva lettera f);
- f) In deroga a quanto previsto nella precedente lettera e), si può ottenere l'assegnazione di un ulteriore lotto in caso di dimostrata necessità in conformità al presente regolamento, ma solo qualora rimangano lotti non assegnabili sulla base dei criteri di cui al presente regolamento;
- g) Assenza per il titolare di ditta individuale e per gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per la società, di condanne con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale per i quali è prevista una pena detentiva non inferiore ad anni uno;
- h) Non trovarsi in stato di fallimento, cessazione di attività, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta, liquidazione volontaria, o altra situazione equivalente, né di aver attivato procedure in tal senso.

La domanda deve contenere:

1. per le ditte con le attività in essere alla data di pubblicazione del bando:

- a) Cognome, nome, data di nascita del legale rappresentante dell'impresa, ragione sociale e sede legale oppure, se si tratta di persona giuridica, la ragione sociale, il legale rappresentante con gli estremi anagrafici e la sede legale della società;
- b) Indicazione dell'ubicazione del laboratorio al momento del bando;
- c) Indicazione della superficie richiesta, in funzione della dimensione specifica dei lotti o a titolo orientativo, per la realizzazione dell'insediamento;
- d) Dichiarazione, nelle forme consentite dalla legge, di aver preso conoscenza del presente Regolamento e di accettarlo integralmente senza alcuna riserva;



- e) Dichiarazione circa la titolarità o meno di altri locali idonei o inagibili e cause di inagibilità; indicazione del tipo di disponibilità dei locali al momento del bando (proprietà o affitto); eventuale indicazione di non idoneità delle condizioni igienico-sanitarie del locale al momento del bando, corredata di apposita dichiarazione di tecnico abilitato o di documentazione dell'autorità sanitaria;
- f) Dichiarazione circa l'eventuale rumorosità o molestia dell'attività; indicazione sulla eventuale presenza di inquinamento, connessi con l'attività, da rumori, fumi, gas, scarichi solidi o liquidi, corredata di dichiarazione di tecnico abilitato o documentazione dell'autorità competente;
- g) Dichiarazione di rispetto delle norme a tutela dell'ambiente e delle modalità di smaltimento dei rifiuti;
- h) Dichiarazione circa la titolarità o meno di altre aree idonee in Zona "D" per la realizzazione dell'iniziativa imprenditoriale che si vuole sviluppare: dichiarazione d'impossidenza; indicazione del tipo di disponibilità al momento del bando (proprietà o affitto o altro diritto reale); eventuale indicazione di non idoneità dell'area in disponibilità;
- i) Documentazione attestante il numero dei dipendenti in servizio per almeno 12 mesi continuativi nell'anno precedente a quello della domanda di assegnazione del lotto;

Per i consorzi, la domanda dovrà contenere, in aggiunta a quanto previsto al comma 1, la specificazione dei seguenti dati:

- a) Ragione sociale, sede, dati anagrafici del legale rappresentante (solo per i consorzi);
- b) L'indicazione delle imprese consorziate destinatarie del programmato insediamento e dell'attività di ciascuna di esse;
- c) La superficie richiesta da ciascuna impresa consorziata nonché la superficie totale richiesta dal consorzio.

2. Nuove imprese – soggetti non dotati di partita IVA:

- a) Cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza del richiedente;
- b) Indicazione della superficie richiesta, in funzione della dimensione specifica dei lotti o a titolo orientativo, per la realizzazione dell'insediamento; la superficie fondiaria richiesta, non può comunque essere superiore a quella prevista dalla tipologia dei lotti previsti nello specifico bando dal P.I.P.;
- c) Impiego di unità lavorative nelle varie fasi;
- d) Dichiarazione, nelle forme consentite dalla legge, di aver preso conoscenza del presente Regolamento e di accettarlo integralmente senza alcuna riserva;
- e) Dichiarazione di rispetto delle norme a tutela dell'ambiente e delle modalità di smaltimento dei rifiuti.

All'istanza di assegnazione dei lotti dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- Certificato di iscrizione alla Camera di Commercio in originale con specificazione della data di prima iscrizione e dei dati relativi al titolare o al legale rappresentante dell'impresa richiedente; nel caso di consorzio o di società consortile, copia autentica dell'atto costitutivo o dello statuto, nonché certificato della Camera di Commercio relativo a ciascuna impresa consorziata destinataria del programmato intervento;
- Certificato del casellario giudiziario in originale;



- Copia in carta semplice dell'atto costitutivo e dello statuto della persona giuridica e, nel caso di consorzio, di ogni impresa consorziata;
- Copia in carta semplice dell'ultimo bilancio aziendale e dell'ultima dichiarazione annuale dell'IVA;
- Schema progettuale di massima dell'intervento programmato, sottoscritto da tecnico abilitato e corredato da relazione tecnica illustrativa dell'intervento che si intende realizzare sotto l'aspetto urbanistico-edilizio;
- Relazione descrittiva tecnico-economica dell'insediamento dalla quale si evince l'attività economica cui l'insediamento verrà destinato, la quantificazione delle aree coperte (anche ai fini di valutazione della congruità della superficie del lotto richiesto), gli impianti da installare, le macchine ed attrezzature previste, distinguendo quelle di cui si è già in possesso da quelle da acquistare. La relazione dovrà essere completa di cronoprogramma di realizzazione dell'intervento, da uno studio di fattibilità sottoscritto da un professionista, eventuali investimenti previsti nelle varie fasi ed eventuale titolo di ammissione a finanziamento pubblico.
- Certificato giudiziario attestante la procedura di sfratto o altra documentazione attestante l'esistenza di un avviato procedimento per la richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario;
- Ogni altro documento idoneo a dimostrare un titolo di priorità dell'assegnazione del lotto e/o la sussistenza delle situazioni cui è connessa l'attribuzione dei punteggi.

È fatta salva la possibilità di allegare all'istanza le dichiarazioni sostitutive di certificazione nelle forme di legge, ove ammissibile.

ARTICOLO 6 – COMMISSIONE TECNICA

Le assegnazioni sono approvate con atto del Responsabile competente, sulla scorta di una graduatoria provvisoria predisposta da una Commissione tecnica così formata:

- a) dal Responsabile del Settore competente o suo sostituto incaricato nell'Ente di funzioni dirigenziali che la presiede;
- b) dal Responsabile del Servizio Attività Produttive o un suo sostituto (di categoria non inferiore a C);
- c) da un altro dipendente dei Servizi sopra detti (di categoria non inferiore a C).

Le funzioni di segretario della Commissione vengono svolte da un dipendente, di categoria non inferiore alla C, incaricato dal Responsabile del Settore preposto alla nomina della Commissione.

La Commissione di cui al presente articolo è nominata con atto del Responsabile competente.

La Commissione, per motivate ed insuperabili esigenze, potrà avvalersi di esperti tecnici esterni e di ogni altro organo non politico dell'Amministrazione Comunale per la definizione della graduatoria. Per l'attività svolta dai componenti esterni della Commissione, a titolo di rimborso spese, sarà riconosciuta un'indennità pari al gettone di presenza corrisposto ai Consiglieri Comunali.

Per i tecnici istruttori e per i componenti della Commissione si applicano i casi di incompatibilità come previsto dall'art 51 del Codice di Procedura Civile, ovvero ai sensi del Codice di Comportamento Aziendale approvato con Deliberazione G.C. 161 del 20.12.2013. Quando uno dei suoi membri dovesse trovarsi in una situazione di incompatibilità ha il dovere di astenersi dal compimento di atti inerenti la



procedura di concorso; allo stesso modo l'Amministrazione comunale, quando a conoscenza dell'esistenza delle condizioni predette ha l'obbligo di disporre la sostituzione del componente.

ARTICOLO 7 - ISTRUTTORIA ED ESAME DELLE DOMANDE E CONCESSIONE DELLE AREE

L'apertura delle buste con la verifica della documentazione contenuta sarà effettuata dalla Commissione di cui al precedente art. 6, in seduta pubblica, nei modi e tempi stabiliti dal bando.

Nel bando saranno espressamente indicate le modalità di presentazione delle istanze e l'elenco dei documenti che saranno oggetto di verifica nella seduta pubblica di cui al precedente comma del presente articolo.

L'istruttoria delle domande e la fase di attribuzione dei punteggi sarà poi rinviata ad una fase successiva, in seduta riservata, nella quale la Commissione provvederà alla verifica della documentazione amministrativa.

Il procedimento può essere interrotto una sola volta per informare il richiedente il lotto e questi, pena esclusione dalla graduatoria, dovrà provvedere all'integrazione o precisazione entro 15 giorni dalla notifica della comunicazione.

Completata la fase istruttoria, la Commissione provvederà all'attribuzione dei punteggi e alla redazione della graduatoria provvisoria, dalla quale sarà esclusa l'attribuzione dei punteggi relativi all'offerta economica che sarà demandata ad una fase successiva in seduta pubblica.

In data e ora fissate dalla Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e all'attribuzione dei punteggi relativi alla medesima offerta. Sarà quindi redatta la graduatoria provvisoria che sarà approvata con atto del Responsabile del settore preposto e pubblicata nel sito internet istituzionale e all'Albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi.

Della pubblicazione viene data notizia attraverso affissione di manifesti, inserzione in un quotidiano locale a maggior tiratura e comunicazione alle organizzazioni di categoria.

Contro la graduatoria provvisoria gli interessati hanno facoltà di presentare opposizioni alla Commissione entro i 30 giorni successivi alla pubblicazione della stessa all'Albo pretorio.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione formula la graduatoria definitiva che sarà approvata dal Responsabile del Settore competente.

La graduatoria approvata ha validità di due anni a decorrere dalla data di affissione all'Albo pretorio del Comune.

L'individuazione dei lotti da assegnare è effettuata dalla Commissione Tecnica, e approvata con atto dirigenziale, tenendo conto anche dell'organico raggruppamento delle strutture in relazione all'attività di ciascuna, dell'entità dell'iniziativa e della dimensione dell'azienda, seguendo, ove possibile, il criterio dell'accorpamento dei settori produttivi, nonché, nel rispetto di eventuali preferenze formulate nella domanda, ove motivata da particolari esigenze tecniche.

Sulla base della graduatoria definitiva si provvederà alla stipulazione del contratto di assegnazione una volta accertati i requisiti richiesti dal presente regolamento e dichiarati dalla ditta nella domanda.

Nei casi in cui non si concretizzasse il definitivo trasferimento in proprietà delle aree assegnate, nei tempi e nei modi di cui al presente regolamento ovvero in caso di formale rinuncia degli aventi diritto o altre



evenienze, il Responsabile competente è tenuto a richiedere alle ditte utilmente collocate in graduatoria - fino ad esaurimento - la disponibilità all'acquisizione delle aree interessate, inviando nota raccomandata con avviso di ricezione, cui dovrà essere data risposta nel termine tassativo di giorni trenta dalla ricezione (fa fede il timbro postale di spedizione).

ARTICOLO 8 – CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

La graduatoria verrà formulata con l'osservanza dei seguenti criteri:

1. Precedenza

Le domande verranno incluse secondo il seguente ordine di priorità:

1. Enti pubblici ed imprese a prevalente partecipazione statale, nell'ambito di programmi già avviati dal CIPE;
2. Tutti gli altri imprenditori economici con priorità per quelli locali;

2. Punteggio

I punteggi da attribuire ai concorrenti nell'ambito della graduatoria sono stabiliti come segue:

a	Operatori residenti a Decimomannu	Punti 3
b	Attività ubicate all'interno del centro abitato (residenti)	Punti 1
c	Attività giudicate rumorose e ubicate all'interno del "perimetro edificato" (residenti)	Punti 1,50
d	Attività consorziali e cooperative (residenti)	Punti 4
e	Avviata procedura di richiesta di sgombero del locale da parte del proprietario anteriormente alla data del (residenti)	Punti 3
f	Locale dichiarato inagibile (residenti)	Punti 1,5
g	Locale non idoneo (residenti)	Punti 1
h	Artigiani che hanno iniziato l'attività e sono privi di spazio (residenti)	Punti 2
i	Inizio nuova attività (residenti)	Punti 2
J	Inizio nuova attività (non residenti)	Punti 1
k	Proprietari delle aree espropriate purchè operino nei suddetti settori produttivi (residenti e non residenti)	Punti 4

Per residenti si intendono le imprese operanti nel territorio di Decimomannu.

3. Preferenze

a	Condizione in locazione dell'attuale sede dell'attività	Punti 1
b	Appartenenza alla fascia anagrafica compresa tra i 18 e i 35 anni	Punti 4
c	In caso di ulteriore parità maggiore anzianità di attività	Punti 1
d	Residenza anagrafica, di almeno uno dei titolari, in Decimomannu da più lungo periodo	Punti 1

Di norma ad ogni richiedente può essere assegnato un solo lotto.



Più operatori, in accordo tra loro, possono richiedere l'assegnazione di uno stesso lotto. In tal caso, fatti salvi i requisiti generali richiesti per ciascun operatore, ai fini della graduatoria si tiene conto del punteggio più alto raggiunto singolarmente da ciascuno degli operatori associati.

Qualora, esaurita la graduatoria, risultassero dei lotti ancora disponibili, potrà essere proposta, previa riunione della Commissione tecnica, l'assegnazione di un secondo lotto al richiedente che ne sostenesse la necessità con relazione motivata circa il numero di posti di lavoro da creare, la specifica attività da svolgere e la ricaduta economica nel territorio. L'assegnazione sarà disposta con atto dirigenziale.

Nell'ipotesi di ulteriore disponibilità allo stesso richiedente potranno essere assegnati più di due lotti sulla base di una dettagliata relazione economica che ne motivi l'esigenza ed il ritorno in termini di benefici alla comunità Decimese. Sarà comunque la Commissione tecnica, anche in questo caso, ad esprimere il proprio parere vincolante.

L'individuazione dei lotti è competenza della giunta comunale.

ARTICOLO 9 -RISERVA

Una percentuale delle aree pari a massimo il 40% è riservata al insediamento di attività industriali o artigianali di rilevante importanza, che possano dare notevole impulso all'economia del paese in termini occupazionali e di mercato.

All'assegnazione di tali aree si procederà mediante apposito bando di concorso.

Possono partecipare al concorso le imprese in possesso dei requisiti di cui all'art. 3.

Possono inoltre partecipare al concorso, sebbene non residenti in Italia le imprese straniere con sede in uno degli Stati appartenenti alla CEE, iscritte nei registri professionali dello Stato di residenza.

Le imprese di uno Stato nel quale non sia previsto l'obbligo di iscrizione in registri professionali, dovranno presentare una dichiarazione giurata resa innanzi alla competente autorità dello Stato di appartenenza, attestante l'esercizio di impresa industriale.

All'istruttoria ed esame delle domande, nonché alla concessione delle aree si procederà con le modalità indicate all'art. 6.

Delle domande ammesse verrà formulata apposita graduatoria secondo il seguente punteggio:

a	imprese con sede nella provincia di Cagliari	Punti 3
b	imprese con sede nella Regione Sardegna	Punti 2
c	posti di lavoro creati (per un minimo di n. 5 posti)	Punti 2
d	posti di lavoro creati oltre i primi 5 (ogni 3 posti) Per un massimo di punti 4 ottenuti dalla sommatoria dei punti di cui alle lettere c) – d)	Punti 1
e	posti di lavoro indotti per attività satellitari o collegate (per un minimo di n.10 posti)	Punti 2
f	Quantità annua delle materie prime acquistate nell'ambito dell'area geografica estesa del Comune di Decimomannu (per quantità superiori al 40% del fabbisogno)	Punti 2



I punti di cui alle a) e b) non sono tra loro cumulabili.

Eventuali lotti residui dalla presente graduatoria verranno assegnati alla graduatoria principale.

ARTICOLO 10 - ELEMENTI ESSENZIALI PER LE CONVENZIONI

Le convenzioni di assegnazione delle aree in proprietà e quelle di concessione del diritto di superficie, ove previsto, dovranno essere stipulate per atto pubblico tra Comune e concessionario, che recepirà le condizioni, i termini e le sanzioni previste dal presente regolamento.

Ai sensi dell'art. 2 della Legge 10/77 con l'assegnatario deve essere stipulata una convenzione ex art. 35 della L. 865/1971 e ss.mm.ii., con cui viene disciplinata la cessione in proprietà delle aree comprese nei P.I.P. nonché la cessione del diritto di superficie.

Elementi essenziali da inserire nelle convenzioni da stipulare:

- a) L'impegno a realizzare il programma di insediamento che ha determinato la cessione dell'area entro i termini di validità del Titolo edilizio (DUAAP);
- b) L'impegno ad effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel centro abitato entro il termine di validità della DUAAP (nel caso in cui si sia dichiarata tale esigenza in sede di partecipazione al bando, con attribuzione del relativo punteggio);
- c) Termini di inizio e fine lavori nel rispetto del Titolo edilizio;
- d) Il termine di cui alle lettere a) e b) potrà essere prorogato, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore.
- e) Divieto di nuova cessione dell'area assegnata, fatti salvi i casi previsti dal presente regolamento;
- f) Prezzo di cessione dell'area e relative modalità di pagamento;
- g) Casi di decadenza e rescissione della convenzione;
- h) Sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi;
- i) Modalità per la definizione extragiudiziale di eventuali controversie, ai sensi degli artt. 810 e seguenti del C.P.C.;
- j) Applicazione di tutte le norme contenute nel presente regolamento e sua conoscenza.

L'accettazione da parte del beneficiario del lotto assegnato dovrà essere firmata entro 30 giorni dalla comunicazione di assegnazione del lotto.

La convenzione deve essere stipulata entro cinque mesi dalla comunicazione di assegnazione del lotto.

L'inosservanza di detto termine, per ragioni imputabili all'assegnatario, comporterà la perdita del diritto di assegnazione nonché l'applicazione della sanzione prevista dal presente Regolamento.

La costruzione degli edifici sulle aree di cui al presente atto dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla normativa vigente e al progetto planivolumetrico del P.I.P.; i progetti dovranno essere presentati per l'approvazione al SUAP entro 150 giorni dalla firma della convenzione;

- I lavori di costruzione sull'area in oggetto dovranno avere inizio entro 12 mesi dalla data della DUAAP ed essere completati non oltre tre anni, e comunque non oltre il termine espressamente previsto



nello specifico programma di intervento allegato all'istanza di assegnazione e previsto nello specifico Titolo (DUAAP).

ARTICOLO 11 -CORRISPETTIVO DI CESSIONE DELLE AREE

Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato dalla incidenza dei costi riferiti a metro cubo edificabili sulla base dei costi direttamente sostenuti e da sostenere da parte dell'Amministrazione Comunale.

I proventi derivanti dalla vendita delle aree acquisite con i contributi regionali saranno riutilizzati per la realizzazione di opere e interventi a favore del piano insediativo (D.G. 28/46 del 13.05.1986)

ARTICOLO 12 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il corrispettivo dovrà essere pagato dal concessionario in due rate: il 50% all'atto della stipula del contratto ed il 50 % entro 12 mesi dal pagamento della prima rata.

A garanzia dei pagamenti dilazionati gli interessati dovranno presentare idonea fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da società di assicurazioni regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

ARTICOLO 13 – ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario deve:

- Destinare l'area per le finalità indicate nell'atto di cessione e nel successivo titolo edilizio;
- Non apportare modifiche senza la presentazione di quanto previsto dalle norme in materia edilizia;
- Realizzare il programma di insediamento che ha determinato la cessione dell'area entro i termini di validità del titolo edilizio (DUAAP);
- effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel centro abitato entro il termine di validità della DUAAP (nel caso in cui si sia dichiarata tale esigenza in sede di partecipazione al concorso, con attribuzione del relativo punteggio);
- i termini fissati ai punti c) e d) potrà essere prorogato, in caso di giuste e documentate motivazioni, quali impedimenti non dipendenti dalla volontà dell'operatore;
- divieto di nuova cessione dell'area assegnata, fatti salvi i casi previsti dal presente regolamento, senza previo consenso dell'Amministrazione.

Le unità immobiliari costruite non potranno essere alienate nei cinque anni successivi alla stipulazione dell'atto di assegnazione in proprietà del lotto, ai sensi dell'art. 11 della L. 273/2002 e ss.mm.ii. e potranno essere successivamente alienate per la realizzazione di attività compatibili con il PIP.

È comunque vietata la cessione a terzi dell'immobile prima che sia rilasciata autorizzazione di agibilità.



Nei casi di decesso dell'assegnatario o in caso donazione, inter vivos o mortis causa a familiari discendenti in linea retta entro il secondo grado, è autorizzabile il trasferimento del lotto **edificato** con atto dirigenziale in deroga al termine temporale dei cinque anni dalla acquisizione in proprietà per l'esercizio di attività produttiva compatibile con il PIP. In tal caso non sarà necessario determinare il valore di cessione.

È inoltre consentito, con atto dirigenziale previa riunione della Commissione tecnica di cui all'art. 6, il trasferimento ad altro soggetto imprenditoriale, persona fisica o giuridica, in possesso di tutti i requisiti per accedere all'assegnazione delle aree del P.I.P., del lotto anche non edificato per l'esercizio di attività produttiva compatibile con il PIP. **Il prezzo di cessione di detti terreni non potrà superare l'importo stabilito annualmente dal Consiglio comunale.**

In ogni caso il cessionario dovrà impegnarsi nell'atto pubblico ad inserire negli atti di alienazione la seguente clausola, da riportare nella nota di trascrizione, copia della quale dovrà essere inviata al Comune a mezzo raccomandata postale: *"l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di assegnazione dell'area oggetto del presente atto, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali e si impegna ad esigere un formale identico impegno da parte dei suoi aventi causa in caso di ulteriori trasferimenti, inviando a mezzo raccomandata al Comune di Decimomannu copia autentica della relativa nota di iscrizione".*

ARTICOLO 14 - SANZIONI

Nel caso di mancato pagamento delle aree e nel caso di inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel precedente art. 13, previa messa in mora del concessionario, il Comune rientra nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree senza obbligo di corrispondere al concessionario inadempiente alcun rimborso, né del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area, né per eventuali investimenti nell'area stessa.

ARTICOLO 15 - CESSIONE E LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Il prezzo della cessione dei fabbricati sarà determinato dal Comune sulla base del prezzo medio delle costruzioni di tipo industriale o artigianale relativo all'anno precedente a quello della cessione stessa, nel comprensorio dell'area industriale di Cagliari di cui al Piano territoriale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna dell'11/09/1973. Tale prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento, derivante all'età delle costruzioni e stabilita nel modo seguente:

Da 0 a 5 anni	0
Da 5 a 10 anni	dallo 0,01% al 5%
Da 10 a 20 anni	dal 5,01% al 10%
Da 20 a 30 anni	dal 10,01% al 20%
Oltre 30 anni	dal 20,01% al 30%

Fermi restando i limiti inferiori o superiori, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione degli edifici e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.



Al prezzo così determinato saranno aggiunti il corrispettivo versato per la concessione in proprietà o in diritto di superficie e il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dell'istituto centrale di Statistica.

Previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale il fabbricato costruito sull'area potrà essere ceduto in locazione. Il canone annuo, tuttavia, non potrà essere superiore al 3% del valore dell'immobile determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione del piano per gli insediamenti Produttivi saranno realizzate esclusivamente a cura del Comune di Decimomannu.

Le spese per gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica etc, fanno carico al concessionario.

ARTICOLO 17 - DETERMINAZIONE DEI COSTI AI FINI DELLA CESSIONE DELLE AREE

Le aree potranno essere cedute in diritto di superficie o in proprietà anche nelle more dell'espletamento delle procedure d'esproprio, ai sensi dell'art. 1478 del Codice Civile.

Tenuto conto dell'analisi e della relazione finanziaria elaborata dall'ufficio Tecnico Comunale, nonché delle finalità socio-economiche che il Comune si prefigge con la realizzazione del piano e dei motivi di cui 2° comma dell'art. 8, il prezzo di cessione delle aree, sia in diritto di superficie sia in diritto di proprietà è fissato annualmente in euro al mq. dal Consiglio Comunale per le costruzioni artigianali e industriali.

I prezzi di cui al precedente comma verranno periodicamente adeguati sulla base della relazione tecnico-finanziaria che verrà elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 18 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio da effettuarsi dopo che la deliberazione di approvazione sia divenuta esecutiva.